|  |  |
| --- | --- |
| **BỘ XÂY DỰNG****\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**Số: /BC-BXD | **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM****Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_*Hà Nội, ngày tháng 12 năm 2023* |

**TỔNG HỢP**

**KINH NGHIỆM QUỐC TẾ**

(Phục vụ thẩm định)

**I. NỘI DUNG MỘT SỐ LUẬT NƯỚC NGOÀI (1)(2)**

**1. Scotland:**

***1.1. Tên văn bản pháp luật:*** Đạo luật lập kế hoạch quy hoạch (Scotland) năm 2019. Đây là một Đạo luật của Quốc hội Scotland nhằm cung cấp quy định về cách thức phát triển và sử dụng đất.

 ***1.2. Nội dung của đạo luật:***

 - Đạo luật chủ yếu đề ra chính sách và biện pháp thực hiện cho phát triển và sử dụng đất với trụ cột là Khung quy hoạch quốc gia. Khung quy hoạch được xây dựng trên cơ sở các chiến lược phát triển của từng lĩnh vực (chủ đạo là nhà ở, cơ sở hạ tầng và các ưu tiên cho phát triển cơ sở hạ tầng công cộng, giao thông quốc gia và các dự án giao thông chiến lược, sử dụng đất gắn với biến đổi khí hậu, chương trình thích ứng với biến đổi khí hậu, bất kỳ chiến lược quốc gia nào liên quan đến việc cải thiện chất lượng không khí, bất kỳ tuyên bố nào về quyền và trách nhiệm đất đai theo Đạo luật cải cách ruộng đất, bất kỳ chiến lược quốc gia hoặc kế hoạch hành động nào về quyền sở hữu hoặc sử dụng đất, kế hoạch biển quốc gia).

- Mục đích của quy hoạch nhằm quản lý việc phát triển và sử dụng đất vì lợi ích công cộng lâu dài. Không giới hạn về các vấn đề của các nội dung được quy định, bất kỳ thứ gì góp phần vào sự phát triển bền vững, hoặc đạt được các kết quả quốc gia, được coi là vì lợi ích công cộng trong dài hạn.

 - Khung quy hoạch quốc gia được Quốc hội thông qua và các Bộ trưởng phụ trách từng lĩnh vực có trách nhiệm đệ trình từng lĩnh vực của mình và công bố các nội dung liên quan đến lĩnh vực của mình khi khung quy hoạch quốc gia được thông qua. Các Bộ trưởng có thể đề xuất thay đổi Khung quy hoạch quốc gia (liên quan đến lĩnh vực của mình) bất kỳ lúc nào, nhưng phải có giải trình hợp lý và sự thống nhất của các địa phương liên quan.

 - Để thực hiện Khung quy hoạch quốc gia theo lĩnh vực của mình, các bộ trưởng có một cơ quan chủ đạo xem xét, chuẩn bị khuôn khổ, yêu cầu cho Khung quy hoạch quốc gia trong lĩnh vực của mình. Để thực hiện các nội dung cụ thể Bộ trưởng sẽ chỉ đạo cơ quan lập quy hoạch (một hay nhiều cơ quan) và ban hành hướng dẫn liên quan đến việc chuẩn bị, thông qua, xem xét và nội dung thực hiện.

 - Trên cơ sở Khung quy hoạch quốc gia, các kế hoạch phát triển địa phương được triển khai. Các bộ trưởng ban hành các hướng dẫn cho các cơ quan lập kế hoạch về việc thực hiện sự tham gia hiệu quả của cộng đồng liên quan đến kế hoạch phát triển của địa phương, đánh giá mức độ đầy trong lập kế hoạch địa phương bằng các điều khoản về hình thức và nội dung đánh giá, những người phải được tham vấn liên quan đến việc đánh giá và công bố đánh giá.

 - Trong Đạo luật luôn có chỉ dẫn tham chiếu các đạo luật khác có liên quan.

**2. Cộng hòa liên bang Đức:**

***2.1. Tên văn bản:*** Đạo luật quy hoạch bang Baviria, năm 2012.

***2.2. Phạm vi điều chỉnh:***

Đạo luật quy định nguyên tắc, yêu cầu nội dung và mối quan hệ giữa Quy hoạch cấp nhà nước (kế hoạch nhà nước) và Quy hoạch vùng (kế hoạch khu vực) trên cơ sở Quy hoạch không gian là quan trọng. Quy hoạch không gian được lập trong các cấp quy hoạch.

***2.3. Nội dung của đạo luật:***

- Quy hoạch không gian là tuyên bố về sự phát triển, trật tự và đảm bảo không gian làm thông số kỹ thuật cho các quyết định cần hoặc tùy ý tiếp theo; Nguyên tắc quy hoạch không gian có thể được thiết lập theo luật hoặc theo quy định trong phương án quy hoạch không gian. Quy hoạch bao gồm các kế hoạch quy hoạch không gian, các dự án và các biện pháp khác chiếm không gian hoặc ảnh hưởng đến sự phát triển không gian hoặc chức năng của một khu vực, bao gồm cả việc sử dụng công quỹ được cung cấp cho mục đích này. Kế hoạch không gian là kế hoạch tổng hợp, siêu vùng và liên ngành.

 - Nguyên tắc Quy hoạch không gian quy định việc đảm bảo sự đa dạng trong cấu trúc không gian và hạn chế sự lan rộng trong phát triển đô thị.

 - Đạo luật cũng quy định về Thủ tục độ lệch mục tiêu khi có sự không đúng với mục tiêu quy hoạch không gian đã được công bố thì cách thức thực hiện như thế nào (sai lệch ít và sai lệch hoàn toàn).

 - Đạo luật cũng quy định Cơ quan quản lý nhà nước về quy hoạch là Bộ Kinh tế, Phát triển Nhà nước và Năng lượng là cơ quan lập kế hoạch nhà nước cao nhất.

 - Chương trình phát triển của bang xác định các đặc điểm chính của tổ chức không gian và sự phát triển của lãnh thổ bang cần phấn đấu. Chương trình phát triển nhà nước do cơ quan kế hoạch nhà nước cao nhất soạn thảo với sự tham vấn của các bộ nhà nước khác. Ban cố vấn kế hoạch của tiểu bang sẽ được lắng nghe. Các quy định trong chương trình phát triển bang do chính quyền bang quyết định với sự đồng ý của quốc hội bang như một sắc lệnh luật định.

 - Các quy hoạch vùng sẽ được phát triển từ chương trình phát triển của tiểu bang. Họ xác định tổ chức không gian và sự phát triển của một khu vực cần phấn đấu, có tính đến các mục tiêu quy hoạch không gian được đề ra trong chương trình phát triển của nhà nước. Các quy hoạch vùng do các hiệp hội quy hoạch vùng có trách nhiệm lập với sự tham vấn của các cơ quan nhà nước có nhiệm vụ bị ảnh hưởng và do hiệp hội quy hoạch vùng quyết định. Các quy định trong quy hoạch vùng được thông qua như một pháp lệnh luật định và theo yêu cầu của hiệp hội quy hoạch vùng, được cơ quan quy hoạch nhà nước cấp trên có thẩm quyền tuyên bố là ràng buộc.

 - Đạo luật cũng quy định về cấm quy hoạch và các biện pháp trái với quy hoạch vùng. Cơ quan lập kế hoạch nhà nước tối cao có thể cấm việc lập kế hoạch và các biện pháp quan trọng về mặt không gian, mặc dù việc cấm có thể sẽ khiến việc thực hiện các mục tiêu đã định của quy hoạch không gian không thể thực hiện hoặc gặp khó khăn đáng kể. Việc cấm diễn ra theo thỏa thuận của các bộ nhà nước có liên quan. Nếu một bộ nhà nước liên quan không trả lời trong vòng một tháng kể từ khi nhận được thông báo dự thảo, thì thỏa thuận được coi là đã được chấp thuận. Thời hạn của lệnh cấm theo quy định tối đa là hai năm. Lệnh cấm có thể được gia hạn thêm một năm.

**3. Hàn Quốc:**

 ***3.1. Tên văn bản:*** Đạo luật Quy hoạch và sử dụng đất quốc gia, năm 2017.

***3.2. Phạm vi điều chỉnh:***

 Đạo luật quy định điều tiết mọi hoạt động liên quan đến sử dụng tối ưu tiềm năng đất đai, liên quan đến quy hoạch, kế hoạch phát triển, dự án phát triển, hoạt động phát triển và các chỉ tiêu quy hoạch (mật độ xây dựng, tỷ lệ diện tích sàn) nhằm thúc đẩy lợi nhuận và nâng cao chất lượng đời sống của người dân bằng cách cung cấp các vấn đề cần thiết để thiết lập, thực hiện, .. các kế hoạch sử dụng, phát triển và bảo mật đất đai quốc gia.

***3.3. Nội dung của luật:***

 - Quy định phân chia đất quốc gia thành 4 khu vực đất để đầu tư phát triển và kiểm soát, quản lý: (1) Khu đô thị là các khu vực cần phát triển, duy trì, quản lý, bảo mật có hệ thống, vv..., vì dân cư và các ngành công nghiệp tập trung hoặc dự kiến sẽ tập trung ở đó; (2) Khu vực kiểm soát là các khu vực được kiểm tra một cách có hệ thống tương ứng với các khu vực đô thị để đáp ứng các dân số và các ngành công nghiệp của khu vực đô thị, hoặc các khu vực cần kiểm tra tương ứng với các khu vực vùng nông nghiệp và rừng hoặc khu vực bảo vệ môi trường tự nhiên nhằm mục đích thúc đẩy nông nghiệp và lâm nghiệp, và để bảo vệ môi trường tự nhiên hoặc rừng; (3) Các khu vực nông nghiệp và khu rừng là các khu vực cần thiết để thúc đẩy nông nghiệp và lâm nghiệp và bảo tồn rừng, các loại hàng hóa như các khu vực khuyến khích theo đạo luật Đất canh tác, hoặc các khu vực núi được bảo vệ theo Đạo luật Quản lý các miền núi không thuộc khu vực đô thị; (4) Khu tự nhiên môi trường tồn tại là các khu vực cần thiết để bảo vệ môi trường tự nhiên, tài nguyên nước, vùng ven biển, hệ thống sinh thái, nước cấp tài nguyên và di sản văn hóa, bảo vệ và nuôi dưỡng nguồn lợi thủy sản…

 - Quy định trách nhiệm, cách thức xác định đất đai theo 4 khu vực đất trên. Quy định nguyên tắc quản lý trong 4 khu vực đất trên.

 - Quy định trách nhiệm, cách thức xác định các khu vực đô thị và thẩm quyền hình thành (tổ chức xây dựng) các quy hoạch đô thị. Người có thẩm quyền quyết định, tùy theo từng trường hợp, có thể là thống đốc, thị trưởng hoặc đứng đầu các khu đô thị.

 - Quy định các yêu cầu đối với quy hoạch đô thị (hệ thống các khu vực đô thị) phải bao gồm các thiết lập chính sách định hướng cho các vấn đề cần thiết để đạt được tiêu chuẩn xác định vùng quy hoạch đô thị như không gian cấu trúc và chức năng phân chia của khu quy hoạch đô thị; hệ thống quản lý hệ thống các mảng xanh và môi trường bảo vệ trong khu hoạch định đô thị; việc sắp xếp, quy mô và lắp ráp các cơ sở hạ tầng đô thị; kế hoạch phong cảnh; các vấn đề khác do Nghị quyết của Tổng thống quy định liên quan đến các liên kết các chức năng trong hoặc giữa các đặc khu đô thị Thành phố, Thành phố đô thị, Đặc khu quản lý thành phố…và các tiêu chuẩn để lập quy hoạch đô thị.

- Quy định trách nhiệm, cách thức điều chỉnh quy hoạch đô thị, tổ chức điều trần công khai, điều trần địa phương. Quy định thẩm quyền phê duyệt quy hoạch đô thị. Tùy theo từng trường hợp, Bộ trưởng Bộ Đất đai, Cơ sở hạ tầng và Giao thông vận tải, thị trưởng, đô đốc, thống đốc đô thị phê duyệt quy hoạch đô thị.

- Quy định về kế hoạch đô thị (gần như quy hoạch cho từng đô thị cụ thể) gồm: Yêu cầu nội dung, điều kiện để hình thành, xác nhận, phê duyệt.

- Quy định về kế hoạch quản lý đô thị trên cơ sở kế hoạch đô thị (thẩm quyền lập; nguyên tắc, yêu cầu lập; điều trần các ý kiến của cư dân và Hội đồng địa phương; thẩm quyền quyết định và xác nhận; điều kiện chuyển tiếp trong thực hiện; thông báo công khai; điều chỉnh kế hoạch).

- Quy định việc chỉ định chính thức các khu vực trên cơ sở Kế hoạch quản lý đô thị. Các khu vực này có thể được thay đổi. Các khu vực có mục đích đặc biệt (khu dân cư, thương mại, công nghiệp, cây xanh; khu vực kiểm soát và bảo tồn, kiểm soát sản xuất, kiểm soát theo kế hoạch; khu nông nghiệp và rừng; các khu bảo tồn môi trường tự nhiên), các quận mục đích đặc biệt (quận danh lam thắng cảnh, quận hạn chế chiều cao, quận huyện phòng cháy, quận, huyện phòng chống thiên tai, quận, huyện được bảo vệ, các khu định cư, các huyện xúc tiến phát triển, các huyện hạn chế cho mục đích đặc biệt, các huyện chuyên dùng kết hợp, các quận khác do Nghị định của Tổng thống quy định), các khu vực hạn chế phát triển, các công viên tự nhiên đô thị, các khu điều phối đô thị hóa, các khu bảo vệ nguồn lợi thủy sản, các khu vực bị hạn chế chọn tối thiểu, đất khai hoang của các vùng nước công cộng là các khu vực có mục đích đặc biệt.

- Quy định liên quan đến việc thực hiện xây dựng và quản lý cơ sở hạ tầng kỹ thuật trên cơ sở kế hoạch quản lý đô thị.

- Quy định về lập kế hoạch cấp huyện (gần như quy hoạch cấp huyện), xác định các khu quy hoạch cấp huyện và quy hoạch đơn vị ở cấp huyện, chỉ định chính thức các khu quy hoạch đơn vị cấp huyện (bao gồm cả khu phát triển đô thị, khu nhà ở, khu phức hợp công nghiệp, khu du lịch,...), yêu cầu đối với kế hoạch, xây dựng trong các khu quy hoạch đơn vị cấp huyện.

- Quy định về việc liên quan đến cấp phép cho các hoạt động phát triển.

- Quy định về khu vực kiểm soát mật độ phát triển, chỉ định chính thức khu vực thu tiền cơ sở hạ tầng và các việc liên quan.

- Quy định về các hạn chế đối với việc xây dựng các tòa nhà trong khu vực có mục đích đặc biệt, các quận có mục đích đặc biệt, tỷ lệ xây dựng trên đất trong các khu vực có mục đích đặc biệt, tỷ lệ diện tích sàn trong khu vực có mục đích đặc biệt, và các liên quan khác đến xây dựng thực hiện quy hoạch, kế hoạch thực hiện theo giai đoạn.

**4. Hoa Kỳ**

***4.1. Tên văn bản:***Luật Quy hoạch, phân khu vực (Zoning) và phát triển (bang California-2012).

***4.2. Phạm vi điều chỉnh:***

- Luật điều chỉnh toàn bộ các đối tượng liên quan đến hoặc bị ảnh hưởng của Quy hoạch, phân khu vực và phát triển.

***4.3. Nội dung của luật:***

 - Luật không đi sâu vào các nội dung lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch mà là tổng thể các vấn đề liên quan đến quy hoạch và phát triển (các tổ chức, chức năng, nhân sự, chi phí vận hành, yêu cầu các vấn đề quan trọng trong quy hoạch và phát triển, thỏa thuận, hòa giải quy hoạch,...), đặc biệt là các vấn đề liên quan đến quản lý và thực hiện quy hoạch và phát triển.

 - Quy định khá sâu về kế hoạch phát triển giao thông chứ không chỉ đơn thuần là quy hoạch mạng lưới giao thông. Phát triển giao thông được coi là vấn đề quan trọng trong quy hoạch, phân khu vực và phát triển.

 - Quy định Kế hoạch chung của địa phương phải bao gồm 7 yếu tố bắt buộc: (1) Yếu tố sử dụng đất chỉ định sự phân bổ chung được đề xuất và vị trí chung cũng như phạm vi sử dụng đất cho nhà ở, kinh doanh, công nghiệp, không gian mở, bao gồm nông nghiệp, tài nguyên thiên nhiên, giải trí và tận hưởng danh lam thắng cảnh, giáo dục, các tòa nhà công cộng và mặt bằng, cơ sở xử lý chất thải rắn và lỏng, và các loại hình sử dụng đất công và tư khác; (2) Yếu tố lưu thông bao gồm vị trí và phạm vi chung của các tuyến đường chính hiện có và được đề xuất, các tuyến đường vận tải, nhà ga, bất kỳ sân bay và bến cảng quân sự nào cũng như các tiện ích và cơ sở công cộng khác của địa phương, tất cả đều tương quan với yếu tố sử dụng đất của kế hoạch; (3) Yếu tố nhà ở; (4) Yếu tố bảo tồn để bảo tồn, phát triển và sử dụng tài nguyên thiên nhiên bao gồm nước và thủy lực, rừng, đất, sông và các vùng nước khác, bến cảng, trại nuôi trồng thủy sản, động vật hoang dã, khoáng sản và các tài nguyên thiên nhiên khác; (5) Yếu tố không gian mở (để bảo tồn các nguồn tài nguyên thiên, để sản xuất tài nguyên được quản lý, để giải trí ngoài trời, vì sức khỏe và an toàn cộng đồng, để hỗ trợ sứ mệnh của các cơ sở quân sự, ..); (6) Yếu tố tiếng ồn sẽ xác định và đánh giá các vấn đề tiếng ồn trong cộng đồng; (7) Yếu tố an toàn để bảo vệ cộng đồng khỏi bất kỳ rủi ro bất hợp lý nào liên quan đến các nguy cơ vỡ bề mặt do địa chấn gây ra, rung chuyển mặt đất, vỡ mặt đất, sóng thần, địa chấn và vỡ đập; mất ổn định mái dốc dẫn đến sạt lở đất và sạt lở đất; lún, hóa lỏng và các nguy cơ địa chấn khác.

 - Quy định mỗi cơ quan lập kế hoạch sẽ chuẩn bị và cơ quan lập pháp của mỗi quận và thành phố sẽ thông qua một kế hoạch tổng thể dài hạn, toàn diện cho sự phát triển vật chất của quận hoặc thành phố và của bất kỳ vùng đất nào nằm ngoài ranh giới của nó mà trong phán quyết của cơ quan quy hoạch có liên quan đến kế hoạch của nó. Các thành phố được thuê sẽ thông qua các kế hoạch chung chứa 7 yếu tố bắt buộc nêu trên.

 - Quy định rõ về việc chuẩn bị, thông qua và sửa đổi kế hoạch chung và quản lý kế hoạch chung.

 - Quy định rõ về yếu tố nhà ở như chính sách, kết quả lập pháp, nội dung yếu tố nhà ở, kiểm kê đất phù hợp để phát triển khu dân cư, nhu cầu nhà ở khu vực, các yếu tố của nhà ở khu vực cần tính toán, quy hoạch nhà ở và giao thông khu vực, phương pháp luận về nhu cầu nhà ở khu vực, phí cho nhu cầu nhà ở, ….

 - Quy định về việc nhà ở thu nhập thấp và trung bình trong vùng ven biển; bảo tồn nước trong cảnh quan, tái chế nước trong cảnh quan; cơ sở vật chất trường học; cải thiện môi trường ủy quyền; quản lý đất giảm thiểu của các tổ chức phi lợi nhuận; chính sách phê duyệt nhà ở.

 - Quy định về phân vùng với mục đích cung cấp cho việc thông qua và quản lý các luật, pháp lệnh về phân vùng, các quy tắc và quy định của các quận và thành phố, cũng như để thực hiện kế hoạch chung, và có ý định chỉ đưa ra mức giới hạn tối thiểu để các quận và thành phố có thể thực hiện mức độ kiểm soát tối đa đối với các vấn đề phân vùng địa phương.

 - Quy định về việc chính sách phê duyệt nhà ở; tiền thưởng theo mật độ và các khuyến khích khác – khuyến khích phát triển nhà ở thu nhập thấp

 - Quy định về việc xem xét các dự án phát triển (các loại dự án và cấp phép)

 - Quy định về việc cơ sở vật chất trường học; cải thiện môi trường ủy quyền; quản lý đất giảm thiểu của các tổ chức phi lợi nhuận;.

 - Quy định thanh toán các khoản phí, lệ phí, sự cống hiến hoặc các yêu cầu khác đối với dự án phát triển; phí cho các dự án phát triển; phí cho xây dựng lại các dự án sau thảm họa thiên nhiên; phí cho mục đích cụ thể

 - Quy định về việc thủ tục áp dụng nhiều loại phí và cuộc họp công cộng; biểu tình, hành động pháp lý và kiểm toán; hòa giải và tranh chấp sử dụng đất.

**5. Cộng hòa liên bang Nga**

***5.1. Tên văn bản:*** Bộ luật quy hoạch thành phố của Liên bang Nga, 2021.

- Pháp luật về hoạt động quy hoạch đô thị bao gồm Bộ luật này, các luật liên bang khác và các đạo luật điều chỉnh khác của Liên bang Nga, cũng như luật và các hành vi pháp lý điều chỉnh khác của các thực thể cấu thành của Liên bang Nga (có các quy phạm điều chỉnh các quan hệ trong lĩnh vực hoạt động quy hoạch đô thị không được mâu thuẫn với Bộ luật này).

- Pháp luật về quy hoạch đô thị và các quy phạm pháp luật được ban hành theo quy định của pháp luật dựa trên các nguyên tắc sau:

+ Đảm bảo sự phát triển tổng hợp và bền vững của lãnh thổ trên cơ sở quy hoạch lãnh thổ, quy hoạch phân khu và quy hoạch đô thị của lãnh thổ;

+ Đảm bảo cân bằng các yếu tố môi trường, kinh tế, xã hội và các yếu tố khác trong việc thực hiện các hoạt động quy hoạch đô thị;

+ Cung cấp cho người tàn tật các điều kiện để tiếp cận không bị cản trở đến các cơ sở xã hội và các cơ sở khác;

+ Việc thực hiện xây dựng trên cơ sở các tài liệu về quy hoạch lãnh thổ, sử dụng và phát triển đất đai và tài liệu quy hoạch đất đai;

+ Sự tham gia của công dân và các hiệp hội của họ trong việc thực hiện các hoạt động quy hoạch đô thị, đảm bảo quyền tự do tham gia đó;

+ Trách nhiệm của các cơ quan quyền lực nhà nước của Liên bang Nga, các cơ quan quyền lực nhà nước của các thực thể cấu thành của Liên bang Nga, các cơ quan của chính quyền địa phương trong việc đảm bảo các điều kiện thuận lợi cho cuộc sống của con người;

+ Thực hiện các hoạt động quy hoạch đô thị tuân thủ các yêu cầu của quy chuẩn kỹ thuật;

+ Thực hiện các hoạt động quy hoạch đô thị phù hợp với yêu cầu an toàn của lãnh thổ, yêu cầu kỹ thuật và công nghệ, yêu cầu phòng thủ dân sự, đảm bảo ngăn ngừa các trường hợp khẩn cấp do tự nhiên và nhân tạo, thực hiện các biện pháp chống lại các hành động khủng bố;

+ Thực hiện các hoạt động quy hoạch đô thị tuân thủ các yêu cầu về bảo vệ môi trường và an toàn sinh thái;

+ Thực hiện các hoạt động quy hoạch đô thị phù hợp với các yêu cầu bảo tồn các khu di sản văn hóa và các khu vực tự nhiên được bảo vệ đặc biệt;

+ Trách nhiệm do vi phạm pháp luật về hoạt động quy hoạch đô thị;

+ Bồi thường thiệt hại cho cá nhân, pháp nhân do vi phạm đầy đủ các yêu cầu của pháp luật về hoạt động quy hoạch đô thị.

 ***5.2. Phạm vi điều chỉnh:***

Mặc dù là Luật quy hoạch thành phố, song phạm vi điều chỉnh của Bộ luật này khá rộng, liên quan đến cấu trúc, sự phát triển phức tạp của các vùng lãnh thổ và sự cải thiện của chúng; hoạt động quy hoạch đô thị; tiêu chuẩn, quy chuẩn, thiết kế kiến trúc và xây dựng, xây dựng, sửa chữa lớn, tái thiết, phá dỡ các vật thể xây dựng, hoạt động của các tòa nhà, dự toán, cấp giấy phép xây dựng…và trách nhiệm của các chủ thể liên quan.

***5.3. Nội dung của luật về quy hoạch đô thị:***

 Luật quy định liên quan khá rộng từ quy hoạch quốc gia, vùng lãnh thổ, đô thị, quận, huyện, thị trấn, nông thôn, các khu định cư, khu chức năng có liên quan tới hoạt động phát triển đô thị. Các nội dung quy định cụ thể gồm:

 - Quy định về việc quy hoạch lãnh thổ, bao gồm: yêu cầu về hồ sơ quy hoạch cho quyết định và thực hiện, nội dung tài liệu quy hoạch, yêu cầu về chuẩn bị và phê duyệt theo các cấp độ quy hoạch lãnh thổ; Hồ sơ, yêu cầu chuẩn bị và phê duyệt quy hoạch lãnh thổ các đô thị trực thuộc trung ương (đồ án quy hoạch lãnh thổ các huyện thành phố trực thuộc trung ương; kế hoạch tổng thể của các khu định cư; quy hoạch tổng thể các quận nội thành); Nội dung, yêu cầu chuẩn bị và phê duyệt đồ án quy hoạch lãnh thổ quận, huyện trực thuộc trung ương; Nội dung, yêu cầu chuẩn bị và phê duyệt quy hoạch tổng thể khu định cư và quy hoạch tổng thể đô thị; Các yêu cầu đối với quy hoạch để đảm bảo tốt việc tổ chức thực hiện quy hoạch lãnh thổ.

- Quy định cụ thể về quy hoạch đô thị, bao gồm: Quy luật phát triển và sử dụng đất, thủ tục soạn thảo các quy tắc và phát triển đất đai, thủ tục phê duyệt quy chế sử dụng và phát triển đất, thủ tục sửa đổi các quy tắc sử dụng và phát triển đất, thủ tục thành lập vùng lãnh thổ, các loại và thành phần (có thể hiểu là các không gian chức năng) của các vùng lãnh thổ, các quy định yêu cầu đối với quy hoạch đô thị, đối với các khu đất chức năng (loại hình được phép sử dụng, đối tượng đấu tư xây dựng cơ bản, các giới hạn cho phép, độ sai lệch giới hạn, …).

- Quy định về điều chỉnh quy hoạch, thời hạn lập quy hoạch, thời gian lấy ý kiến về quy hoạch, thời gian thẩm định, phê duyệt quy hoạch…

 - Quy định quyền hạn của các cơ quan quyền lực nhà nước của Liên bang Nga, các cơ quan quyền lực nhà nước của các chủ thể của Liên bang Nga, các cơ quan tự quản địa phương trong lĩnh vực hoạt động quy hoạch đô thị, bao gồm: Quyền hạn của các cơ quan nhà nước của Liên bang Nga trong lĩnh vực hoạt động quy hoạch đô thị (liên quan ở góc độ liên bang, bao gồm cả tổ chức và phê duyệt) và việc chuyển giao quyền hạn cho các cấp khác thấp hơn; Quyền hạn của cơ quan nhà nước của các cơ quan cấu thành của Liên bang Nga trong lĩnh vực hoạt động quy hoạch đô thị (liên quan ở góc độ khu vực trong liên bang, bao gồm cả tổ chức và phê duyệt); Quyền hạn của cơ quan tự quản địa phương (khu định cư, quận, huyện, quận nội thành) trong lĩnh vực hoạt động quy hoạch đô thị (liên quan ở góc độ địa phương, bao gồm cả tổ chức và phê duyệt).

 - Quy định về việc kiểm soát việc tuân thủ của các cơ quan nhà nước của các cơ quan cấu thành của Liên bang Nga, các cơ quan tự quản địa phương đối với pháp luật về quy hoạch đô thị (bao gồm yêu cầu nội dung kiểm soát, quyền hạn và nghĩa vụ của cán bộ kiểm soát, nghĩa vụ của cơ quan, tổ chức chịu kiểm soát).

 - Quy định về tiêu chuẩn quy hoạch đô thị đối với vùng; quận, huyện trực thuộc trung ương; khu vực nội thành; khu định cư….

- Quy định về việc thiết kế kiến trúc, xây dựng, xây dựng tái thiết các công trình xây dựng cơ bản và các hoạt động liên quan đến thực hiện xây dựng theo quy hoạch.

**6. Trung Quốc**

***6.1. Tên văn bản:*** Luật quy hoạch đô thị và nông thôn của Cộng hòa nhân dân Trung Hoa, năm 2007.

***6.2. Phạm vi điều chỉnh:***

- Phạm vi điều chỉnh bao gồm các hoạt động liên quan tới lập quy hoạch đô thị, nông thôn và thực hiện các hoạt động xây dựng trong vùng quy hoạch.

***6.3. Nội dung của luật về quy hoạch đô thị, nông thôn:***

Gồm7 chương: Quy định chung; Lập quy hoạch đô thị, nông thôn; Thực hiện quy hoạch đô thị và nông thôn; Điều chỉnh quy hoạch đô thị và nông thôn; Giám sát và kiểm tra; Trách nhiệm pháp lý; Điều khoản bổ sung.

 - Quy định chung gồm Phạm vi điều chỉnh; trách nhiệm lập quy hoạch; nguyên tắc lập và thực hiện quy hoạch, hoạt động XD trong khu vực quy hoạch; căn cư lập quy hoạch (phát triển KTXH và QHSDĐ tổng thể); chi phí lập và quản lý quy hoạch; tính pháp lý của quy hoạch; trách nhiệm công bố quy hoạch (cơ quan tổ chức, lập QH); quyền và nghĩa vụ của đơn vị cá nhân đối với quy hoạch được duyệt và công bố; khuyến khích áp dụng KHKT-CN trong quy hoạch, thực hiện, giám sát và quản lý quy hoạch.

 - Lập quy hoạch đô thị và nông thôn bao gồm:

 + Đối tượng là quy hoạch hệ thống thị trấn, quy hoạch thành phố, quy hoạch thị trấn và quy hoạch làng. Quy hoạch đô thị và quy hoạch thị trấn được chia thành quy hoạch tổng thể và quy hoạch chi tiết. Quy hoạch chi tiết được chia thành quy hoạch chi tiết điều chỉnh và quy hoạch chi tiết xây dựng. "khu vực quy hoạch" là các khu vực đô thị, thị trấn, làng xã đã hình thành và các khu vực phải kiểm soát quy hoạch do nhu cầu xây dựng và phát triển đô thị, nông thôn.

+ Quy định thẩm quyền tổ chức lập và phê duyệt quy hoạch. Theo đó, Quy hoạch hệ thống đô thị quốc gia do Sở quy hoạch đô thị và nông thôn có thẩm quyền thuộc Hội đồng Nhà nước trình Hội đồng cấp Nhà nước phê duyệt. Chính quyền nhân dân tỉnh, khu tự trị tổ chức lập quy hoạch hệ thống đô thị cấp tỉnh trình Hội đồng Nhà nước thẩm tra và thông qua. Chính quyền nhân dân đô thị tổ chức lập quy hoạch tổng thể đô thị. Quy hoạch tổng thể đô thị của đô thị trực thuộc Trung ương do chính quyền nhân dân thành phố trực thuộc Trung ương trình Hội đồng cấp Nhà nước xét duyệt. Thành phố nơi có chính quyền nhân dân tỉnh (tỉnh lỵ), khu tự trị và quy hoạch tổng thể của thành phố do Quốc vụ viện xác định sẽ được chính quyền nhân dân tỉnh, khu tự trị xem xét, thông qua trước khi trình Quốc vụ viện phê duyệt. Quy hoạch tổng thể của các thành phố khác do chính quyền nhân dân thành phố trình chính quyền nhân dân tỉnh, khu tự trị thẩm tra và phê duyệt. Chính quyền nhân dân quận tổ chức lập quy hoạch tổng thể của thị trấn nơi đặt chính quyền nhân dân quận (huyện lỵ) và trình chính quyền nhân dân cấp trên phê duyệt. Quy hoạch tổng thể của các thị trấn khác do chính quyền nhân dân thị trấn lập và trình chính quyền nhân dân cấp trên phê duyệt. Quy hoạch hệ thống thị xã thuộc tỉnh do chính quyền nhân dân tỉnh, khu tự trị biên soạn và quy hoạch tổng thể do chính quyền thành phố, quận biên soạn phải được ủy ban thường vụ đại hội nhân dân cấp tương ứng (thường trực Hội đồng nhân dân cùng cấp) xem xét trước khi trình lên chính quyền nhân dân cấp trên thông qua.

+ Quy định Cơ quan tổ chức lập quy hoạch trình duyệt quy hoạch hệ thống đô thị tỉnh, quy hoạch thành phố, quy hoạch thị xã và lấy ý kiến thảo luận của ủy viên ban thường vụ đại hội đại biểu nhân dân cấp tương ứng (thường trực Hội đồng nhân dân cùng cấp).

 + Quy định ngắn gọn yêu cầu nội dung bắt buộc đối với các loại quy hoạch từ quy hoạch tổng thể đô thị đến thị trấn và làng xã (không đề cập đến nội dung quy hoạch chi tiết). Thời hạn quy hoạch nói chung là 20 năm, nhưng có dự báo sự phát triển lâu dài của thành phố.

 + Quy định cơ quan tổ chức lập quy hoạch đô thị và nông thôn giao cho đơn vị có chuyên môn tương ứng thực hiện công tác lập quy hoạch và có quy định điều kiện, năng lực đối với các cơ quan chuyên môn.

 + Quy định về công bố dự thảo quy hoạch để lấy ý liến và thời gian thông báo không ít hơn 30 ngày. Ý kiến và lý do thông qua ý kiến phải đính kèm hồ sơ trình thẩm tra, phê duyệt.

 - Quy định về việc thực hiện quy hoạch đô thị và nông thôn; Các nguyên tắc thực hiện xây dựng theo quy hoạch (có kế hoạch, theo từng bước, các việc cần ưu tiên, ..); Yêu cầu đối với phát triển và xây dựng đối với khu đô thị mới, tái thiết đô thị, bảo vệ đô thị lịch sử, di tích, tài nguyên của danh lam thắng cảnh, không gian ngầm…; Lập kế hoạch xây dựng đô thị ngắn hạn (5 năm) và các yêu cầu đối với kế hoạch; Yêu cầu tuân thủ đối với hệ thống công trình đầu mối được xác định trong quy hoạch; Yêu cầu trong xây dựng cụ thể như giao, chuyển nhượng đất xây dựng, xin phép xây dựng (cả đô thị và nông thôn), xây dựng công trình tạm.

 - Quy định về việc điều chỉnh quy hoạch đô thị và nông thôn, quy định về rà soát thực hiện quy hoạch (tổ chức lập quy hoạch có trách nhiệm tổ chức rà soát quy hoạch), điều kiện, yêu cầu về trình tự, thẩm tra, xét duyệt trong việc điều chỉnh quy hoạch. Đáng chú ý là nếu việc điều chỉnh quy hoạch chi tiết liên quan đến nội dung bắt buộc của quy hoạch tổng thể thành phố hoặc quy hoạch tổng thể thị xã thì quy hoạch tổng thể sẽ được điều chỉnh trước. Trong chương này cũng quy định về bồi thường cho tổ chức, cá nhân bị thiệt hại do điều chỉnh quy hoạch.

 - Quy định việc tổ chức giám sát, kiểm tra, trách nhiệm và quyền của tổ chức này, các biện pháp giúp cho hiệu lực và công bằng trong giám sát, kiểm tra.

 - Quy định trách nhiệm pháp lý và xử lý trách nhiệm đối với việc không tổ chức lập quy hoạch theo luật quy định; ủy thác sai đơn vị đơn vị tư vấn (không đủ năng lực chuyên môn); các hành vi làm không đúng và trách nhiệm của cơ quan có thẩm quyền trong quản lý thực hiện quy hoạch, xây dựng theo quy hoạch; các hành vi không đúng và trách nhiệm của đơn vị tư vấn; các biện pháp xử lý vi phạm trong xây dựng chưa có hoặc không đúng với giấy phép, xây dựng công trình tạm, hoàn công trong xây dựng.

***7. Cộng hòa Pháp:***

***7.1. Tên văn bản:*** Luật Quy hoạch.

***7.2. Phạm vi điều chỉnh:*** Các hoạt động quy hoạch lãnh thổ đô thị và phát triển không gian trên lãnh thổ đô thị.

***7.3. Nội dung của luật:*** Luật quy định về Nguyên tắc chung; Các quy tắc áp dụng trên toàn lãnh thổ; Các quy tắc dành riêng cho một số vùng nhất định của lãnh thổ; Quy định chung cho các tài liệu quy hoạch thị trấn; Kế hoạch gắn kết lãnh thổ; Quy hoạch đô thị địa phương.

*- Nguyên tắc chung:*

 Phần này đề cập các nội dung về Đảm bảo sự cân bằng giữa dân cư sống ở thành thị và nông thôn; Đổi mới đô thị, kiểm soát phát triển đô thị và nông thôn, tái cơ cấu đô thị, chỉnh trang đô thị và nông thôn, chống đô thị hóa; Sử dụng tiết kiệm không gian tự nhiên, bảo tồn không gian được giao cho các hoạt động nông nghiệp, lâm nghiệp và bảo vệ địa bàn, môi trường, cảnh quan thiên nhiên; Bảo vệ an toàn đô thị và bảo vệ, bảo tồn, tôn tạo di sản văn hóa; Nhu cầu di chuyển; Chất lượng đô thị, kiến trúc và cảnh quan, đặc biệt là của các lối vào thành phố; Sự đa dạng của chức năng đô thị và nông thôn và cơ cấu xã hội về nhà ở trên cơ sở không phân biệt đối xử và có tính đến các mục tiêu phân bổ cân bằng về mặt địa lý giữa việc làm, nhà ở, cửa hàng và dịch vụ, cải thiện hiệu suất năng lượng, phát triển thông tin liên lạc điện tử, giảm nghĩa vụ đi lại cơ giới và phát triển các phương tiện giao thông thay thế cho ô tô cá nhân sử dụng; An toàn và sức khỏe cộng đồng; Phòng ngừa rủi ro thiên nhiên và con người gây ra; Bảo vệ môi trường và cảnh quan tự nhiên; Chống biến đổi khí hậu và thích ứng với sự thay đổi này; Thúc đẩy nguyên tắc thiết kế chung cho một xã hội hòa nhập đối với những người khuyết tật hoặc mất quyền tự chủ ở khu vực thành thị và nông thôn; Sự tham gia của cộng đồng (quy định chung và quy định chi tiết về công tác tham vấn); Đánh giá môi trường (Đối tượng, nội dung, quy trình chuẩn bị cho đánh giá môi trường); Điều kiện bồi thường.

*- Các quy tắc áp dụng trên toàn lãnh thổ:*

 Phần này đề cập đến Quy chuẩn quy hoạch quốc gia (khả năng xây dựng giới hạn trong các không gian đô thị hóa; cấm xây dựng dọc các tuyến đường chính – ngoài khu vực đô thị hóa; Mật độ và xây dựng lại các công trình; Hiệu suất môi trường và năng lượng – vật liệu XD liên quan đến giảm biến đổi môi trường; Xây dựng khu vực đỗ xe; Bảo tồn các yếu tố kiến trúc, di sản, cảnh quan hoặc lợi thế sinh thái; Đa dạng về xã hội và chức; Giải pháp quy hoạch thị trấn…

*- Các quy tắc dành riêng cho một số vùng nhất định của lãnh thổ:*

 Phần này xác định các điều kiện sử dụng đất, biển và các khu vực hồ tại các thành phố trực thuộc trung ương ven biển và các thành phố trực thuộc trung ương tham gia vào cân bằng kinh tế và sinh thái ven biển. Quy định về chế độ đô thị hóa (mở rộng đô thị hóa liên tục với các khu vực đô thị hóa trên toàn lãnh thổ thành phố, quy định về mở rộng đô thị hóa liên tục đối với khu vực đô thị hóa ven biển và được phân biệt với các không gian đô thị hóa lan tỏa; mở rộng đô thị hóa hạn chế, điều chỉnh và hợp lý ở các khu vực gần bờ, quy định về việc mở rộng hạn chế đô thị hóa các khu vực gần bờ hoặc các bờ của các vùng nước nội địa; đô thị hóa bị cấm ở dải ven biển); Quy định cụ thể đối với hồ sơ quy hoạch cho các thành phố trực thuộc trung ương ven biển; Bảo tồn và cắt giảm đô thị hóa; Bảo tồn các không gian và môi trường nhất định – bảo tồn các không gian và môi trường đặc trưng hoặc đặc trưng cần thiết để duy trì cân bằng sinh học, cho khu vực bờ biển; phân loại công viên và rừng; kế hoạch phát triển bãi biển). Quy định chung về quyền ưu tiên trên bờ biển (quy định về quyền được bồi thường của các chủ sở hữu đất hiện có bị ảnh hưởng do việc hình thành đường trên bờ biển). Các quy định cụ thể đối với các thành phố tự trị ven biển. Các quy định cụ thể đối với Vùng Ile-de-France; Đánh giá quy hoạch (sáu tháng trước khi kết thúc thời hạn sáu năm kể từ ngày phê duyệt, một báo cáo về việc thực hiện quy hoạch được trình lên Hội đồng khu vực để cân nhắc việc giữ nguyên, sửa đổi một phần hay toàn bộ, hoặc bãi bỏ nó)…

*- Các quy định chung cho các tài liệu quy hoạch thị trấn:*

 Phần này đề cập các nội dung về Tương thích và nghĩa vụ xem xét kế hoạch gắn kết lãnh thổ (chỉ dẫn các quy định về các lãnh thổ để xem xét sự tương thích; Quy hoạch đô thị địa phương, tài liệu hỗ trợ và bản đồ thành phố (quy định khi quy hoạch đô thị địa phương cần tương thích với các tài liệu nào trong các trường hợp có và không có tài liệu thích hợp; Quy hoạch đô thị liên thành phố của địa phương thay thế cho kế hoạch di chuyển và chương trình nhà ở địa phương; Tài liệu quy hoạch thị trấn áp dụng cho lãnh thổ biên giới (quy định có liên quan đến quy hoạch đô thị địa phương, liên quan đến sử dụng đất trên lãnh thổ của các quốc gia chung biên giới); Lập hồ sơ quy hoạch thị trấn (quy định cơ quan có thẩm quyền nhà nước có trách nhiệm cung cấp các tài liệu liên quan đến các quy hoạch đô thị địa phương); Quy định về vai trò và sự cần thiết được tham vấn của các tổ chức, hiệp hội trong các kế hoạch gắn kết lãnh thổ và kế hoạch quy hoạch địa phương; Hồ sơ quy hoạch thị trấn của một số đô thị (quy định cách thức lập quy hoạch một số đô thị có mô hình đặc biệt như Trung tâm của Paris, thủ đô Lyon, thủ đô Aix-Marseille-Province).

*- Kế hoạch gắn kết lãnh thổ:*

Đề cập đến Nội dung của kế hoạch gắn kết lãnh thổ (quy định kế hoạch gắn kết lãnh thổ phải tuân thủ nguyên tắc nào, nội dung khung gồm những hạng mục nào và nội dung cụ thể của từng hạng mục trong nội dung khung); Quy trình lập, đánh giá và thay đổi kế hoạch gắn kết lãnh thổ; Các tài liệu thay thế cho kế hoạch gắn kết lãnh thổ (quy định về các tài liệu thay thế cho kế hoạch gắn kết lãnh thổ trong trường hợp đặc thù); Lập kế hoạch chiến lược về sự gắn kết lãnh thổ thay thế cho dự án lãnh thổ (quy định dự án phát triển chiến lược của kế hoạch gắn kết lãnh thổ có thể thay thế cho dự án lãnh thổ cho một cực cân bằng lãnh thổ và nông thôn).

*- Quy hoạch đô thị địa phương:*

 Phần này quy định Nội dung quy hoạch đô thị địa phương (việc tuân thủ và các nội dung khung của quy hoạch đô thị địa phương; Báo cáo trình bày; Hướng dẫn lập kế hoạch và lập trình; Các quy định về sử dụng đất và điểm đến các tòa nhà, về chất lượng đô thị, kiến trúc, môi trường và cảnh quan (quy định có thể liên quan đến việc bố trí các công trình xây dựng như hình thức bên ngoài tòa nhà, định vị các yếu tố cảnh quan, diện tích sàn công trình, tỷ lệ tối thiểu các bề mặt không thấm nước hoặc không thân thiện với môi trường, bảo vệ cảnh quan sinh thái, mật độ xây dựng của từng khu vực, bãi đậu xe, …); Quy hoạch đô thị địa phương thay thế cho chương trình nhà ở địa phương và kế hoạch di chuyển (quy định trong trường hợp này thì nội dung của quy hoạch đô thị địa phương phải lập thêm các nội dung gì); Ảnh hưởng của quy hoạch đô thị địa phương (quy định cụ thể về việc tuân thủ; sai lệch so với quy hoạch đô thị địa phương); Quy trình lập, đánh giá và phát triển quy hoạch đô thị địa phương; Sửa đổi ảnh hưởng đến chu vi của các đô thị (quy định trong các trường hợp thành lập đô thị mới, có sự thay đổi về chu vi lãnh thổ, quy hoạch đô thị địa phương bị bãi bỏ một phần hoặc toàn bộ thì việc thực hiện quy hoạch hiện hành như thế nào); Cơ quan phụ trách thủ tục ( quy định về tổ chức và trách nhiệm trong chuẩn bị và phát triển quy hoạch); Lập quy hoạch đô thị địa phương (quy định về cách thức lập quy hoạch, tranh luận về các định hướng của dự án quy hoạch và phát triển bền vững, lấy ý kiến và kết thúc dự thảo quy hoạch, công khai và việc phê duyệt, quy định về hiệu lực của quy hoạch trong các trường hợp cụ thể); Đánh giá quy hoạch đô thị địa phương (ngoài việc thực hiện đánh giá theo quy định chung, đánh giá quy hoạch đô thị địa phương quy định yêu cầu đánh giá trong các trường hợp cụ thể); Điều chỉnh quy hoạch đô thị địa phương (quy định các cơ sở điều chỉnh quy hoạch và yêu cầu về kiểm tra trong việc điều chỉnh quy hoạch); Điều chỉnh quy hoạch đô thị cục bộ (quy định về người đề xuất sửa đổi, yêu cầu đối với việc sửa đổi, quy định về các trường hợp sửa đổi cục bộ thông luật - liên quan đến quy định ở nhiều luật, sửa đổi đơn giản; Làm cho quy hoạch đô thị của địa phương tương thích (quy định cách thức để làm tương thích giữa quy hoạch đô thị địa phương với tài liệu cao hơn; Cập nhật các phụ lục của quy hoạch đô thị địa phương (quy định về việc cập nhật các dự án liên quan vào quy hoạch đô thị địa phương).

**8. Nhật Bản**

***8.1. Tên văn bản:*** Luật Quy hoạch thành phố (1969 - sửa đổi năm 1996)

***8.2. Phạm vi điều chỉnh:***

Mọi hoạt động liên quan đến phát triển thành phố nhằm phát triển lành mạnh và duy trì trật tự của thành phố bằng cách quy định các nội dung của quy hoạch thành phố và thủ tục quyết định nó, các hạn chế trong quy hoạch thành phố, các dự án quy hoạch thành phố và các vấn đề cần thiết khác liên quan đến quy hoạch thành phố, và đất đai được cân đối. Quy hoạch thành phố trong luật này được hiểu là kế hoạch sử dụng đất, phát triển cơ sở đô thị và các dự án phát triển đô thị để phát triển lành mạnh và duy trì trật tự của thành phố.

***8.3. Nội dung của luật:***

*- Về nguyên tắc chung:*

Luật quy định về nguyên tắc và trách nhiệm của chính quyền quốc gia, địa phương và người dân đối với quy hoạch thành phố. Trong đó quy hoạch thành phố phải đảm bảo sử dụng đất đai hợp lý với những hạn chế thích hợp.

Luật quy định về cách thức cần thiết để xác định khu vực quy hoạch thành phố và điều tra cơ bản về quy hoạch thành phố (5 năm 1 lần).

*- Về Quy hoạch thành phố:*

Quy định về nội dung quy hoạch thành phố bao gồm: Khu vực đô thị hóa (là khu vực đã hình thành đô thị và khu vực cần được ưu tiên đô thị hóa một cách có hệ thống trong vòng khoảng 10 năm) và khu vực kiểm soát đô thị hóa (là khu vực cần ngăn chặn quá trình đô thị hóa); Các hạng mục chức năng cần thiết phải xác định (các loại chức năng ở, khu thương mại, bán công nghiệp, công nghiệp, công nghiệp đặc biệt, khu cần làm đẹp, khu danh lam thắng cảnh, khu vực phòng cháy, …); Các chỉ tiêu, hạn chế xây dựng cần xác định để đảm bảo sử dụng đất, môi trường, cảnh quan; Xác định và yêu cầu đối với các khu vực khuyến mãi (khu vực thúc đẩy tái phát triển đô thị, thúc đẩy điều chỉnh lại đất đai, thúc đẩy phát triển khu dân cư, xúc tiến tái điều chỉnh đất phát triển đô thị kinh doanh cơ sở); Xác định và yêu cầu đối với khu vực xúc tiến chuyển đổi và sử dụng đất nhàn rỗi; Xác định và yêu cầu đối với khu vực xúc tiến tái thiết khu đô thị nổi bật (khu vực bị thiên tai); Tiện ích đô thị cần thiết phải xác định (cơ sở hạ tầng đô thị); Xác định những việc cụ thể cần thiết cho các loại dự án phát triển đô thị và mỗi loại dự án phải nêu rõ điều gì; Yêu cầu đối với quy hoạch quận, huyện (từ yêu cầu chung đến chi tiết cho từng khu vực được xác định trong quy hoạch quận, huyện); Quy định về bản đồ quy hoạch thành phố (để cho chủ sở hữu có thể dễ dàng xác định xem đất thuộc quyền của mình có nằm trong các khu vực này hay không).

Quy định về người quyết định quy hoạch thành phố trong các trường hợp cụ thể (tổ chức lập và phê duyệt).

Quy định về tổ chức các phiên điều trần công khai (lấy ý kiến quy hoạch) và kiểm tra công khai bản dự thảo quy hoạch (trong 2 tuần từ khi thông báo ý định quyết định).

Quy định về công bố quy hoạch (bản đồ và tài liệu - sách quy hoạch), sách quy hoạch được để ở địa điểm nhất định cho công chúng kiểm tra.

Quy định về thay đổi quy hoạch thành phố và các việc liên quan khi thay đổi quy hoạch (điều tra cơ bản, bồi thường thiệt hại do việc điều tra gây ra...).

*- Về những hạn chế trong quy hoạch thành phố (kiểm soát và thực thi):*

Quy định về quy chế hoạt động phát triển (giấy phép cho hoạt động phát triển, thủ tục xin phép, tiêu chí cho phép phát triển, thông báo cho phép hoặc không chấp nhận, quyền thay đổi, kiểm tra hoàn công công trình, thời điểm được xây dựng, bãi bỏ các hoạt động phát triển, bố trí đất cho các công trình công, công cộng khi bị hoạt động phát triển chiếm dụng, hạn chế trong xây dựng phát triển, sự kế thừa sự cho phép khi thay đổi nhà phát triển, đăng ký phát triển, sự thay đổi trong quá trình xây dựng phát triển, các việc liên quan đến đền bù…).

Quy định về xây dựng trong các khu vực của thành phố (sự cho phép, tiêu chí cho phép, các vấn đề liên quan đến chuyển nhượng đất trong khu đất có dự án phát triển…), về xây dựng trong khu vực danh lam thắng cảnh, khu vực quy hoạch huyện (thông báo về việc xây dựng, quy định về xây dựng theo các luật khác)

Quy định về các biện pháp sử dụng đất trong khu vực thúc đẩy chuyển đổi và sử dụng đất nhàn rỗi (nghĩa vụ của chủ sở hữu đất, trách nhiệm của chính quyền quốc gia và địa phương, xác định đất nhàn rỗi, thông báo quy hoạch đất nhàn rỗi, khuyến nghị thúc đẩy sử dụng đất nhàn rỗi…).

*- Về Quy hoạch kinh doanh thành phố:*

Quy định về quy hoạch kinh doanh thành phố (kế hoạch thực hiện quy hoạch) như phê duyệt kế quy hoạch kinh doanh thành phố, nội dung đơn xin chấp thuận hoặc phê duyệt, xử lý đối với đơn xin chấp thuận hoặc phê duyệt, quy định khi cần phải bồi thường thiệt hại xảy ra, tiêu chí phê duyệt, thông báo chấp thuận quy hoạch kinh doanh thành phố, thay đổi kế hoạch kinh doanh (khi có ý định thay đổi), sự kế thừa của trạng thái dựa trên sự chấp thuận.

Quy định về thực thi quy hoạch kinh doanh thành phố như những việc trong thực hiện xây dựng cần phải sự cho phép, các vấn đề cần phải thông báo về việc thực hiện dự án, các vấn đề liên quan đến chuyển đổi, mua bán, thu hồi hoặc sử dụng đất cho các dự án quy hoạch thành phố, các biện pháp để xây dựng lại cuộc sống (cho những đối tượng bị ảnh hưởng từ thay đổi đất đai của mình), người thụ hưởng đóng góp (người được hưởng lợi đáng kể từ dự án quy hoạch thành phố).

*- Về Hội đồng trung tâm quy hoạch thành phố:*

Quy định về các Hội đồng quy hoạch thành phố trung ương, địa phương (quận) về tổ chức và chức năng (điều tra, đề xuất các vấn đề quan trọng liên quan đến quy hoạch thành phố). Quy định về tổ chức và chức năng Ủy ban đánh giá phát triển (thành lập ở mỗi quận để đưa ra quyết định về yêu cầu kiểm tra thực hiện quy chế hoạt động phát triển và các việc thực thi quy hoạch khác).

*- Về Các quy tắc khác:*

Quy định các quy tắc khác như Các điều kiện cho phép; Báo cáo, khuyến nghị, hỗ trợ... từ cơ quan thực thi; Bố trí giám sát; Kiểm tra tại chỗ; Trợ cấp quốc gia; Quỹ đất (chuẩn bị quỹ đất); Các biện pháp thuế; Ủy quyền của thống đốc tỉnh; Các trường hợp đặc biệt đối với thành phố lớn, thủ đô; Ủy nhiệm cho Lệnh nội các; Các biện pháp chuyển tiếp.

*- Về Hình phạt:*

Quy định về hình phạt cho mọi đối tương liên quan đến quy hoạch, thực hiện quy hoạch khi vi phạm quy định của luật. Các đối tượng bao gồm người thực thi làm sai, người biết không tố cáo, người cản trở quá trình thực thi,.. Hình thức bao gồm cả cung cấp, xin và hứa hối lộ để hưởng lợi (vi phạm quy định luật).

**II. TỔNG HỢP KINH NGHIỆM (3)**

 Do đặc thù về điều kiện chính trị, kinh tế, văn hóa, xã hội… nên hệ thống thể chế, pháp luật của các quốc gia có sự khác nhau để phù hợp với yêu cầu quản lý xã hội của mỗi nước. Tuy nhiên, pháp luật liên quan tới quy hoạch của các nước đều có những nội dung, điều khoản chi tiết có thể nghiên cứu, tham khảo.

**1. Về phạm vi điều chỉnh, đối tượng lập quy hoạch**

 Đối tượng lập quy hoạch trong các luật của nước ngoài khá rộng. Từ quy hoạch quốc gia, vùng lãnh thổ, thành phố trực thuộc trung ương, các thành phố khác, quận, huyện, thị xã, thị trấn, khu định cư (luật của Nga); Quy hoạch hệ thống đô thị quốc gia, hệ thống đô thị tỉnh, thành phố tỉnh lỵ và các thành phố khác, thị xã, thị trấn huyện lỵ và các thị trấn khác, làng xã, các khu vực phát triển, khu vực tái thiết (luật Trung Quốc); Các khu chức năng, các khu vực bảo tồn, di sản, cảnh quan…(luật của Nga, Trung Quốc và một số nước); Khu vực đô thị hóa, khu vực đô thị hóa có kiểm soát, khu vực ven đường (luật của Nhật Bản). Luật của Nga còn quy định đối với các khu chức năng ngoài đô thị có tính chất phát triển như đô thị (các khu vực nhà ở công nhân, khu dân cư du lịch…) thì lập quy hoạch như đối với đô thị có quy mô dân số tương đương.

**2. Về nội dung quy hoạch**

 Luật các nước chủ yếu quy định các nguyên tắc, yêu cầu, nội dung nghiên cứu cơ bản đối với các đối tượng quy hoạch và tài liệu trình duyệt. Thời hạn lập quy hoạch thường được quy định là 20 năm và có dự báo phát triển lâu dài cho thành phố, giai đoạn ngắn hạn thường là 5 hoặc 10 năm. Các quy định chi tiết về kỹ thuật, hồ sơ, bản vẽ, tiêu chuẩn kỹ thuật (tiêu chuẩn kỹ thuật do Chính phủ quy định)… thường được quy định trong các văn bản dưới luật (đã được nghiên cứu kỹ và ổn định trong quá trình áp dụng).

**3. Về điều chỉnh quy hoạch**

 Các nước đều có quy định về điều chỉnh quy hoạch (tổng thể và cục bộ) và coi đó là việc tất yếu xảy ra trong quá trình tổ chức thực hiện quy hoạch. Tuy nhiên, điều kiện điều chỉnh và quy trình thực hiện cũng có sự khác nhau. Nhật bản quy đinh việc rà soát quy hoạch ít nhất 5 năm một lần và báo cáo việc điều chỉnh (nếu có) với cấp có thẩm quyền để xem xét quyết định. Một số nước cũng quy định về bồi thường cho tổ chức, cá nhân bị thiệt hại do điều chỉnh quy hoạch.

**4. Về trách nhiệm lập và thẩm quyền phê duyệt**

 Về cơ bản, luật các nước thường giao chính quyền địa phương các cấp tổ chức lập quy hoạch tỉnh, đô thị hoặc các khu vực trong đơn vị hành chính và trình chính quyền cấp trên xem xét phê duyệt. Một số nước quy định chặt chẽ hơn đối với các trường hợp đặc thù (luật Nga quy định các quy hoạch liên quan tới quốc phòng, quân đội sẽ do Tổng thống trực tiếp phê duyệt). Luật Trung Quốc quy định quy hoạch tổng thể các thành phố tỉnh lỵ trở lên sẽ do Chính phủ hoặc Hội đồng cấp nhà nước phê duyệt (không thuộc thẩm quyền của chính quyền cấp tỉnh duyệt)… Nhiều nước quy định về thời gian thẩm định, thời gian phê duyệt quy hoạch. Đối với quy hoạch đô thị phải lấy ý kiến các bộ ngành liên quan trước khi phê duyệt (luật Nhật Bản).

**5. Về lấy ý kiến cộng đồng**

 Luật các nước đều quy định khá cụ thể về trách nhiệm (thường là cơ quan tổ chức lập quy hoạch), hình thức, thời gian… việc lấy ý kiến, tham vấn hoặc điều trần trong quá trình lập quy hoạch với sự tham gia của các cơ quan, hiệp hội liên quan và cộng đồng dân cư. Đối với Trung Quốc, việc thông qua Hội đồng nhân dân cùng cấp trước khi trình phê duyệt quy hoạch được quy định lấy ý kiến của các ủy viên ban thường vụ (Thường trực hội đồng nhân dân).

**6. Về tổ chức thực hiện quy hoạch**

 Các luật cũng có quy định về trách nhiệm, phương thức, thời gian thực hiện công bố, công khai quy hoạch và điều chỉnh quy hoạch. Các nước cũng quy định về việc thực hiện quy hoạch đô thị và nông thôn. Luật của Trung Quốc quy định rõ hơn về các nguyên tắc thực hiện xây dựng theo quy hoạch (có kế hoạch, theo từng bước, các việc cần ưu tiên,...); Lập kế hoạch xây dựng đô thị ngắn hạn (5 năm) và các yêu cầu đối với kế hoạch; Yêu cầu tuân thủ đối với hệ thống công trình đầu mối được xác định trong quy hoạch… Ngoài các quy định chung về tổ chức thực hiện quy hoạch, luật Lập kế hoạch quy hoạch của Singapore còn quy định cụ thể trong quá trình thực hiện quy hoạch, khi có bất kỳ mâu thuẫn, khác biệt hoặc không nhất quán nào giữa các chi tiết được thể hiện trên các bản đồ trong Quy hoạch tổng thể liên quan đến cùng một khu vực thì bản đồ có tỷ lệ lớn hơn sẽ được ưu tiên. Khi có bất kỳ mâu thuẫn, khác biệt hoặc không nhất quán nào giữa bản đồ trong Quy hoạch tổng thể và văn bản tuyên bố (quyết định) của Quy hoạch tổng thể thì tuyên bố bằng văn bản đó sẽ được ưu tiên áp dụng.

**7. Một số nội dung khác**

Ngoài các quy định được tổng hợp theo các nhóm vấn đề trên, trong các luật nước ngoài còn có các quy định mà chúng ta có thể nghiên cứu, tham khảo:

- Quy định về chuyển nhượng quyền phát triển trên thửa đất (luật của Anh và một số nước).

- Quy định về điều kiện xác lập quyền phát triển đối với các lô đất được tách thửa; đền bù khi điều chỉnh quy hoạch… (luật của Pháp).

- Điều kiện của tổ chức tư vấn và trách nhiệm của người lựa chọn.

- Quy định về chế tài trong hoạt động quy hoạch từ việc lựa chọn tư vấn, tổ chức lập và lập quy hoạch, thẩm định, phê duyệt và tổ chức thực hiện quy hoạch (đặc biệt là Singapore, Trung Quốc)./.

-----------------------------------------------

(1) Lựa chọn tham khảo kinh nghiệm của các quốc gia phát triển tại khu vực Bắc Mỹ, Châu Âu, Đông Á (Hoa Kỳ, Scotland, Pháp, Đức), các quốc gia có mối quan hệ, tương đồng (Nga, Trung Quốc, Nhật Bản, Hàn Quốc), nghiên cứu thêm kinh nghiệm của quốc gia ASEAN (Singapore).

(2) Nguồn tài liệu luật thu thập từ các trang web của các tổ chức chính phủ, các pháp nhân quốc tế trên mạng internet và trong quá trình quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng.

(3) Kết hợp với tổng hợp kinh nghiệm được nghiên cứu thông qua các đề tài nghiên cứu khoa học, dự án sự nghiệp kinh tế của Bộ Xây dựng.